



BUDAPEST I. KERÜLET  
BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

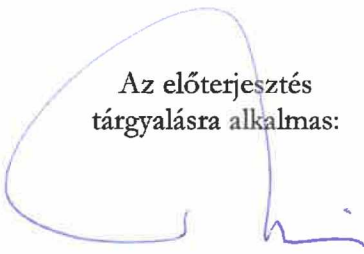
**Előterjesztés**  
**Elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó döntések**  
**a Képviselő-testület 2020. október 22-i ülésére**

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó  
Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség


Az előterjesztés készítéséért  
felelős:

  
Berki Anita  
irodavezető

Az előterjesztés  
tárgyalásra alkalmas:

  
dr. Tarjányi Tamás  
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-  
testület ülésére benyújtom:

  
Váradiné Naszályi Márta  
polgármester

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

2020. szeptemberében az alábbi, I. kerületi ingatlanok vonatkozásában keresték meg a Budavári Önkormányzatot az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos nyilatkozatok megtételét kérve.

**1.) 1012 Budapest, Attila út 133. 3. emelet 9. (hrsz.: 6794/2/A/52)**

Eladó	Vevő	Tulajdoni hányad	Vételár
Gerhes Gábor	dr. Szolnoki Györgyi és Pötzner Ádám	1/1	80 000 000 Ft

A vevő 20 000 000 Ft-ot a szerződés aláírásával egyidejűleg fizet meg eladó részére (mely összegből 8 000 000 Ft-ot foglalónak tekintenek), a fennmaradó 60 000 000 Ft-ot 2020. október 5-ig.  
A lakás vevő részére történő birtokba adásának időpontja legkésőbb 2020. október 5. napja.  
A megkeresés 2020. szeptember 11-én érkezett a Budapest I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatalhoz és a nyilatkozat megtételére a kézhezvételtől számított 8 napos határidőt biztosított.  
A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:222. § (1) bekezdése szerint ha a tulajdonos harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni az elővásárlásra jogosulttal.

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint az ajánlat közlése a tulajdonos által tett eladási ajánlatnak minősül. Az ajánlati kötöttségre a távollevők között tett ajánlatra vonatkozó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a tulajdonos ajánlati kötöttségének idejét a szerződés általános szabályaiban meghatározottnál rövidebb időtartamban nem határozhatja meg. A Ptk. 6:65. § (1) bekezdése szerint ha az ajánlattevő kötöttségének idejét nem határozza meg, az ajánlati kötöttség megszűnik távollevők között tett ajánlat esetén annak az időnek az elteltével, amelyen belül az ajánlattevő - az ajánlatban megjelölt szolgáltatás jellegére és az ajánlat megtételének módjára tekintettel - a válasz megérkezését rendes körülmények között várhatta.

Az eladó az ajánlati kötöttség időtartamát olyan módon határozta meg, amely időtartamon belül a tulajdonosi jogokat testületként gyakorló képviselőknek nem állt módjában a kérdéstről döntést hozni. A Ptk. 6:223. § (1) bekezdése szerint ha a tulajdonos az elővásárlási jogból eredő kötelezettségeinek megszegésével köt szerződést, az így megkötött szerződés az elővásárlási jog jogosultjával szemben hatálytalan. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése szerint a hatálytalanságból eredő igényeket a jogosult a szerződéskötésről való tudomásszerzéstől számított harminc napon belül érvényesítheti azzal a feltétellel, hogy az igényérvényesítéssel egyidejűleg az ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tesz, és igazolja teljesítőképességét.

**2.) 1011 Budapest, Fő utca 7. 1. emelet 4.** a teljes lakás alapterülete: 87 m<sup>2</sup> + a közös tulajdonból hozzá tartozó 304/10000 eszmei hányad (hrs.: 14405/0/A/24)

Eladó	Vevő	Tulajdoni hányad	Vételár
Magyar Endre Lénárd	Varga Judit Orsolya	3/6	20 000 000 Ft

A lakás **műemlék**. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó részére 2 000 000 Ft-ot foglalóként megfizetett. A fennmaradó 18 000 000 Ft-ot a vevő legkésőbb 2020. október 30. napjáig köteles az eladó részére megfizetni.

A birtokátruházásra legkésőbb 2020. október 30. napjáig kerül sor.

Az ingatlant a tulajdoni lap III/3. pontja szerint holtig tartó hasznélvezeti jog terheli, melynek jogosultja dr. Magyaré Pintér Cecilia (született: 1949)

**3.) 1016 Budapest, Naphegy utca 30. 3. emelet 8.** (alapterület: 110 m<sup>2</sup>) + a közös tulajdonból hozzá tartozó 186/10000 eszmei hányad (hrs.: 7238/2/A/8)

Eladó	Vevő	Tulajdoni hányad	Vételár
dr. Orbán Balázs András	Szakács Áron László	1/1	112 500 000 Ft

A vételár első részletét, 6 000 000 Ft-ot a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, de legkésőbb 2020. szeptember 30. napjáig köteles megfizetni, a fennmaradó 106 500 000 Ft-ot legkésőbb 2020. december 15. napjáig.

A lakás vevő részére történő birtokba adására a vételár megfizetését követően haladéktalanul, de legkésőbb 2020. december 15-ig kerül sor.

Az ingatlant a tulajdoni lap szerint az alábbi terhek, igények terhelik:

III/2. pont alapján önálló zálogjog került bejegyzésre 52 000 000 Ft erejéig, melynek jogosultja a Gránit Bank Zrt.

III/3. pont alapján az önálló zálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre.

Az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában a lakás per-, teher- és igénymentes lesz.

**4.) 1014 Budapest, Tárnok utca 3. A ép. 2. emelet 1.** (alapterület: 103 m<sup>2</sup>) + a közös tulajdonból hozzá tartozó 139/1000 eszmei hányad (hrs.: 6523/0/A/7)

Eladó	Vevő	Tulajdoni hányad	Vételár
Vizkeleti Györgyi Csilla	Karacsné Zagyva Julianna, Karacs Ferenc, DANESZ 2000 Építő és Szolgáltató Kft.	1/1	150 000 000 Ft

A lakás **műemlék**. Az adásvételi szerződés szerint a Felek a vételárból 15 000 000 Ft-ot foglalónak tekintenek, melyet a vevők a szerződés aláírásának napján az eladó részére megfizettek.

A vevők a szerződés aláírásának napján vételár-részlet jogcímen 10 000 000 Ft-ot az eladó részére megfizettek. A fennmaradó 125 000 000 Ft vételárat a vevők attól a naptól számított 30 napon belül kötelesek megfizetni, amikor valamennyi elővásárlásra jogosult az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát a felekkel közölte.

A lakás vevő részére történő birtokba adásának napja legkésőbb 2021. március 31.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

**5.) 1014 Budapest, Uri utca 25. 1. emelet 2.** (alapterület: 146 m<sup>2</sup>) + az alapító okirat szerint hozzá tartozó mellékhelyiségek + 30 m<sup>2</sup> pince (hrs.: 6672/0/A/2)

Eladó	Vevő	Tulajdoni hányad	Vételár
Szabó Kinga, dr. Szabó Balázs	Tankó Beáta, dr. Vas Imre	1/1	190 000 000 Ft

Az adásvételi szerződés szerint a Felek az ingatlan állapotát jó szerkezeti állapotúként, de ezt meghaladóan teljes felújításra szorulóként határozták meg. A lakás **műemlék**. A szerződés szerint a Felek a vételárból 15 000 000 Ft-ot foglalónak tekintenek, melyből 5 000 000 Ft-ot a vevők a szerződés aláírásának napján az eladó részére megfizettek.

A vevők adásvételi szerződés aláírásának, ellenjegyzésének és az 1. ranghelyen történő szelvényezésének napjától számított 3 napon belül kötelesek megfizetni a foglaló fennmaradó részét; 30 napon belül vételárként 55 000 000 Ft-ot; 90 napon belül a fennmaradó 120 000 000 Ft-ot.

A lakás vevő részére történő birtokba adására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg, a Felek által előzetesen egyeztetett időpontban kerül sor.

Az ingatlan per-, teher- és igénymentes.

Az 1.) és 3.) pontban megjelölt ingatlanokra az adott társasház alapító okirata biztosítja a Budavári Önkormányzat elővásárlási jogát, a 2.) 4.) és 5.) pontban megjelölt ingatlanokra a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. § (4) bekezdése, mely szerint az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében első helyen az államot, második helyen a feladatot ellátó helyi önkormányzatot, ennek hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot – fővárosban lévő ingatlan esetén a fővárosi és kerületi önkormányzatot megegyezésük szerint – elővásárlási jog illeti meg.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 16/1995. (XI. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (3) bekezdése alapján a Budavári Önkormányzatot megillető elővásárlási jog gyakorlására 50 millió forint értékhatárt meghaladóan a Képviselő-testület jogosult.

## 1. DÖNTÉSI JAVASLAT

---

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2020. (X. 8.) önkormányzati határozata  
Elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó döntések

### 1.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Gerhes Gábor mint eladó képviselőjében eljáró dr. Nigriny Elemér ügyvéd által, Budapesten, 2020. szeptember 9-én kelt megkeresésben foglalt feltételek mellett

**nem kíván élni elővásárlási jogával**

a Gerhes Gábor 1/1 arányú tulajdonát képező 1012 Budapest, Attila út 133. 3. emelet 9. szám, 6794/2/A/52 helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában.

### 2.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Magyar Endre Lénárd mint eladó képviselőjében eljáró dr. Lenkei Balázs ügyvéd által, Budapesten, 2020. szeptember 17-én kelt megkeresésben és annak mellékletét képező adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett

**nem kíván élni elővásárlási jogával**

a Magyar Endre Lénárd 3/6 arányú tulajdonát képező 1011 Budapest, Fő utca 7. 1. emelet 14. szám, 14405/0/A/24 helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában.

**3.**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy dr. Orbán Balázs András mint eladó képviselőjében eljáró dr. Vass Viktória ügyvéd által, Budapesten, 2020. szeptember 9-én kelt megkeresésben foglalt feltételek mellett

**nem kíván élni elővásárlási jogával**

a dr. Orbán Balázs András 1/1 arányú tulajdonát képező 1016 Budapest, Naphegy utca 30. 3. emelet 8. szám, 7238/2/A/8 helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában.

**4.**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Vizkeleti Györgyi mint eladó képviselőjében eljáró Dr. Bacskó Levente Balázs ügyvéd által, Budapesten, 2020. szeptember 23-án kelt megkeresésben és annak mellékletét képező adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett

**nem kíván élni elővásárlási jogával**

a Vizkeleti Györgyi 1/1 arányú tulajdonát képező 1014 Budapest, Tárnok utca 3. A ép. 2. emelet 1. szám, 6523/0/A/7 helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában.

**5.**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy Szabó Kinga és dr. Szabó Balázs mint eladók által, Budapesten, 2020. szeptember 19-én kelt megkeresésben foglalt feltételek mellett

**nem kíván élni elővásárlási jogával**

a Szabó Kinga és dr. Szabó Balázs 1/2-1/2 arányú tulajdonát képező 1014 Budapest, Úri utca 25. 1. emelet 2. szám, 6672/0/A/2 helyrajzi szám alatti ingatlan vonatkozásában.

Határidő: azonnal

Felelős: Váradiné Naszályi Márta polgármester (Műszaki Iroda útján)

Budapest, 2020. október 8.